

# **KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL-BELI DIBAWAH TANGAN TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

**( studi kasus pada putusan nomor : 22/PDT.G/2009/PN.KAB.PROB. )**

## **SKRIPSI**



**Oleh :**

**ADHITAMA JOKO DICKMANTYO**  
**NPM. 0671010039**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR  
SURABAYA  
2011**

# **KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

**(studi kasus pada putusan nomor : 22/PDT.G/2009/PN.KAB.PROB.)**

## **SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum  
UPN “Veteran” Jawa Timur**



**Oleh :**

**ADHITAMA JOKO DICKMANTYO**  
**NPM. 0671010039**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR  
SURABAYA  
2011**

## **KATA PENGANTAR**

Segala Puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL-BELI DIBAWAH TANGAN STUDI KASUS PADA PUTUSAN NOMOR : 22/PDT.G/2009/PN.KAB.PROB.**

Adapun penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi tugas akhir yaitu penyusunan skripsi. terselesaikannya skripsi, tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, khususnya kepada :

1. Bapak Hariyo Sulistiyantoro, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dan Dosen Pembimbing I yang siap membantu memberikan dukungan dan bimbingan serta pengarahan kepada penulis dalam pembuatan skripsi ini, sehingga dalam hal ini penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik
2. Bapak Sutrisno, S.H., M.Hum. selaku Wadep Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
3. Bapak Subani, S.H., M.Si selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Ibu Yana Indawati SH.Mkn selaku Pembimbing II yang selalu siap membantu memberikan waktu, kesempatan, dukungan dan bimbingan serta pengarahan kepada penulis dalam pembuatan skripsi ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Ibu Endang Sulistyو Kartikawati S.H. selaku pemilik kantor notaris/PPAT yang memberikan penulis ruang serta tempat untuk melakukan praktek skripsi serta selalu sabar dan selalu menyediakan waktu serta kesempatan kepada penulis untuk bertanya dan berkonsultasi, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
7. Kedua orang tua tercinta, Eyang Kakung, Alm.Eyang Putri dan adikku yang telah memberikan dukungan moril maupun materiil serta doanya selama ini.
8. Rudi Setyawan, Yudian Amada, Aditya Wisma, Doni Eko serta kawan-kawan angkatan 2006 yang lain , serta adik-adik kelas seperjuangan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih kurang sempurna, maka Penulis berharap kritik dan saran yang sifatnya membangun dari semua pihak, semoga skripsi ini dapat menjadi momentum awal yang berharga dan bermanfaat bagi perkembangan disiplin ilmu terutama dalam bidang Ilmu Hukum serta tegaknya hukum di Indonesia.

Surabaya, April 2011

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN. ....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN REVISI. ....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAKSI.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR. ....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1    Latar Belakang Masalah. ....	1
1.2    Rumusan Masalah. ....	6
1.3    Tujuan Penelitian.....	6
1.4    Manfaat Penelitian.....	6
1.5    Kajian Pustaka.....	6
1.6    Metodelogi Penelitian.....	16
1.7    Sistematika Penelitian. ....	17
<b>BAB II KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL-BELI DI BAWAH</b>	
<b>TANGAN DALAM TEORI DAN PRAKTEK</b>	
2.1    Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan. ....	18
2.2    Perjanjian Jual Beli Dibawah tangan dalam Teori dan Praktek.....	28

### **BAB III PENERAPAN PUTUSAN NOMOR :**

#### **22/PDT.G/2009/PN.KABUPATEN PROBOLINGGO**

3.1	Peralihan hak atas tanah. ....	33
3.2	Pensertifikatan Hak Atas Tanah 22 PDT.G/2009/PN.KABUPATEN PROBOLINGGO .....	40
3.3	Hak Atas Tanah .....	41

### **BAB IV PENUTUP**

4.1	Kesimpulan.....	53
4.2	Saran .....	54

### **DAFTAR BACAAN**

### **LAMPIRAN**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR  
FAKULTAS HUKUM**

Nama Mahasiswa : ADHITAMA JOKO DICKMANTYO  
NPM : 0671010039  
Tempat Tanggal Lahir : Surabaya, 22 September 1988  
Program Studi : Strata 1 (S1)  
Judul Skripsi :

**KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN  
TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

**( studi kasus pada putusan nomor : 22/PDT.G/2009/PN.KAB.PROB. )**

**ABSTRAKSI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis apakah perjanjian jual-beli dibawah tangan dapat digunakan untuk mendapatkan hak kepemilikan atas tanah, dan mengetahui tinjauan menurut hukum adat terhadap kepemilikan hak atas tanah, serta mengetahui kesadaran hukum masyarakat Probolinggo terhadap kepemilikan hak atas tanah.

Jenis penelitiannya adalah hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka atau penelitian hukum kepustakaan. Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum deskriptif bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum di tempat tertentu dan pada saat tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Metode pengumpulan data ini adalah dengan studi pustaka yaitu mengumpulkan data-data yang diperoleh yang dari buku-buku dan dari sumber-sumber data sekunder. Metode pengolahan data yang digunakan adalah Editing yaitu memeriksa atau membetulkan data agar dapat dipertanggungjawabkan. Metode analisis data menggunakan metode induktif, yaitu menalar dari kasus-kasus individual nyata ke hal yang umum-abstrak.

Perjanjian jual-beli dapat terjadi cukup dengan kata sepakat antara para pihak yang menyelenggarakannya, tetapi agar mempunyai kekuatan hukum, harus dibuat akta jual –beli oleh pejabat yang berwenang. Apabila ada perjanjian yang dibuat dibawah tangan maka harus ada legalisasi yang dibuat oleh notaris. Hal ini menunjukkan bahwa hukum perdata selalu membutuhkan otentisitas dalam setiap perjanjiannya.

**Kata Kunci : Perjanjian, Jual-beli, Hak atas tanah**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Proses kepemilikan hak atas tanah di masyarakat pedesaan terkadang hanya dilakukan secara lisan, kepercayaan atau saling mempercayai dan ditulis secara sederhana, kemudian dilaporkan secara lisan ke perangkat desa dan menindak lanjuti dengan mencatatkan di buku krawangan atau buku letter C. Kepemilikan hak atas tanah dengan proses tersebut sangat rentan dengan perselisihan antar pihak yang melakukan peralihan, penyalahgunaan yang dilakukan oleh orang yang mempunyai kepentingan, dan tidak memiliki bukti otentik yang kuat.

Undang-undang nomer 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria ( untuk selanjutnya disingkat UUPA ) mengatur tentang peralihan hak atas tanah. Pasal-pasal yang mengatur tentang peralihan hak tersebut adalah pasal 20,26,28,35,38 dan 43. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain yang menerima pengalihan. Perbuatan hukum peralihan itu dapat berupa jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta biasa (bukan warisan) dan pembagian harta warisan, penyerahan hibah wasiat (*legaat*), dan penyerahan tanah sebagai modal perusahaan<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Cetakan IX, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2002, h.550



Sejak tahun 1996 setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pasal 19, sekarang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 pasal 37 tentang pendaftaran tanah (selanjutnya disingkat menjadi PP Pendaftaran tanah), yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan pejabat yang mempunyai kewenangan yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998. Dalam ketentuan PP pendaftaran tanah tersebut telah ditentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menolak membuat akta peralihan atau pembebanan hutang dengan jaminan hak atas tanah, apabila :

1. Para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atau saksi tidak memenuhi syarat untuk perbuatan hukum tersebut.
2. Para pihak atau salah satu pihak bertindak atas dasar kuasa mutlak.
3. Belum diperoleh izin bila pemindahan itu memerlukan izin.
4. Obyeknya dalam sengketa.
5. Tidak diperoleh syarat lain atau melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku .
6. Tidak menyerahkan surat bukti hak atas tanah surat keterangan kepala desa, pasal, 24 ayat (1) dan ( 2).
7. Tidak menyerahkan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor pertanahan.
8. Mengenai bidang tanah dan hak milik satuan rumah susun yang sudah terdaftar :
  - a. Sertifikat aslinya tidak disampaikan
  - b. Sertifikat yang disampaikan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pendaftaran tanah.

Untuk mencegah terjadinya akumulasi penguasaan tanah dalam satu tangan, agar tidak bertentangan dengan tujuan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) dan untuk memelihara kecocokan antara administrasi pertanahan atau daftar-daftar tanah dengan kenyataan di lapangan, maka setiap peralihan hak perlu diawasi dan dikendalikan serta didaftarkan.

Pengaturan mengenai pengawasan dan pengendalian hak atas tanah, telah dituangkan dalam PP Pendaftaran tanah tentang pendaftaran tanah. Terbitnya peraturan pemerintah ini dilatar belakangi oleh kesadaran akan pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah, maka daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan harus selalu cocok dengan fakta di lapangan. Oleh karena itu setiap mutasi hak atas tanah dan perubahan-perubahan mengenai obyek hak, harus selalu diikuti dengan pencatatan dalam daftar di pendaftaran tanah.

Perolehan kepemilikan hak atas tanah ada 2 proses yaitu peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peristiwa hukum adalah waris, sedangkan perbuatan hukum meliputi hibah, pembagian hak bersama, jual beli dan tukar menukar. Khusus untuk tukar menukar, sudah jarang dilakukan lagi, karena kekhawatiran mengenai pajak yang bisa dipalsukan oleh si pemilik tanah. Tukar menukar sekarang beralih menjadi jual beli, karena harus menggunakan keterangan pajak yang paling baru.

Masalah yang sering terjadi, dalam proses peralihan hak yang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam undang-undang, sering menimbulkan sengketa yang berakhir di pengadilan, hal ini akibat karena kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur peralihan hak atas tanah.

Perjanjian adalah hal utama yang perlu diperhatikan oleh para pihak sebelum pembuatan akta autentik sebagaimana diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( untuk selanjutnya disingkat KUHPer ) dan harus memenuhi syarat sah nya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1320 KUHPer yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab atau causa yang halal.

Secara umum perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya untuk melaksanakan sesuatu hal sehingga timbul suatu hubungan yang disebut perikatan .Jadi perjanjian merupakan sumber dari perikatan .

Kesepakatan merupakan hal yang wajib ada dalam setiap perjanjian ,hal ini karena perbuatan hukum yang terjadi adalah perbuatan hukum yang bersegi dua atau jamak. Keharusan adanya kata sepakat dalam hukum perjanjian ini dikenal dengan asas konsensualisme, asas ini pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata sepakat.

Berdasar kesepakatan pula bahwa perjanjian itu dimungkinkan tidak hanya mengikat diri dari orang yang melakukan perjanjian saja tetapi juga mengikat orang lain atau pihak ketiga, perjanjian garansi termasuk perjanjian yang mengikat pihak ketiga.

Causa dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan suatu perjanjian yang menyebabkan adanya perjanjian itu. Berangkat dari causa ini maka yang harus diperhatikan adalah apa yang menjadi isi dan tujuan sehingga perjanjian tersebut dapat dinyatakan sah, yang dimaksud dengan causa dalam hukum perjanjian adalah suatu sebab yang halal.

Pada saat terjadinya kesepakatan untuk menyerahkan suatu barang, maka barang yang akan diserahkan itu harus halal, atau perbuatan yang dijanjikan untuk dilakukan itu harus halal. Jadi setiap perjanjian pasti mempunyai causa, dan causa tersebut haruslah halal, jika causanya palsu maka persetujuan itu tidak mempunyai kekuatan. Isi perjanjian yang dilarang atau bertentangan dengan undang-undang atau dengan kata lain tidak halal, dapat dilacak dari peraturan perundang-undangan, yang biasanya berupa pelanggaran atau kejahatan yang merugikan pihak lain sehingga bisa dituntut baik secara perdata maupun pidana.

Adapun isi perjanjian yang bertentangan dengan kesusilaan cukup sukar ditentukan, sebab hal ini berkaitan dengan kebiasaan suatu masyarakat sedangkan masing-masing kelompok masyarakat mempunyai tata tertib kesusilaan yang berbeda-beda

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas,maka timbul permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian jual-beli dibawah tangan dalam teori dan praktek ?
2. Bagaimana penerapan putusan nomor :22/PDT.G/2009/PN. Kabupaten Probolinggo Oleh para pihak yang berperkara?

## **1.3. Tujuan penelitian.**

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum perjanjian jual-beli dibawah tangan dalam teori dan praktek.
2. Untuk mengetahui penerapan putusan nomor :22/PDT.G/2009/PN. KAB. PROB. Oleh para pihak yang berperkara.

## **1.4. Manfaat penelitian.**

- a. Secara teori, sebagai bahan referensi untuk mengkaji tentang kekuatan hukum perjanjian jual-beli dibawah tangan dalam teori dan praktek.
- b. Secara praktek, sebagai bahan pelajaran baru dan juga kontribusi pemikiran serta informasi tambahan dalam studi hukum.

## **1.5. Kajian Pustaka**

Sehubungan dengan kajian tentang masalah kekuatan hukum perjanjian jual-beli dibawah tangan terhadap kepemilikan hak atas tanah studi kasus pada putusan nomor : 22/PDT.G/2009/PN.KAB.PROB. ,maka dapat dikemukakan konsep-konsep sebagai berikut :

### a. Pengertian perjanjian

Menurut pasal 1313 KUHPer menyatakan,

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Definisi Perjanjian dapat ditemukan dalam doktrin (Ilmu Pengetahuan Hukum), diantaranya pendapat Subekti mengatakan “perjanjian adalah suatu peristiwa, di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.<sup>2</sup> Sedangkan, menurut Prof. Abdulkadir Muhammad, “Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan”<sup>3</sup>.

### b. Syarat sahnya perjanjian

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab atau causa yang halal.

Demikian menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif , karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif, karena

<sup>2</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XII, PT. Intermasa, Jakarta, 2005, h. 12.

<sup>3</sup> Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan III ,P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h.224.

mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>4</sup>

### c. Jenis-Jenis Perjanjian

1. Perjanjian timbal balik dan sepihak. Pembedaanya berdasarkan pada kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, misal jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberi hak kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi, misal perjanjian hibah, hadiah.
2. Perjanjian bernama dan tak bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengangkutan, melakukan pekerjaan dll. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.
3. Perjanjian obligatoir dan kebendaan. Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban, misalnya dalam jual beli, sejak terjadi konsensus mengenai benda dan harga, penjual wajib menyerahkan benda dan pembeli wajib membayar harga, penjual berhak atas pembayaran harga, pembeli berhak atas benda yang dibeli. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam jual beli, hibah, tukar-menukar. Sedangkan dalam perjanjian lainnya hanya memindahkan

---

<sup>4</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XII, PT. Intermasa, Jakarta 2005, h. 17

penguasaan atas benda (*bezit*), misalnya dalam sewa-menyewa, pinjam pakai, gadai.

4. Perjanjian konsensual dan real. Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang terjadinya itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi pihak-pihak. Tujuan perjanjian baru tercapai apabila ada tindakan realisasi hak dan kewajiban tersebut. Perjanjian real adalah perjanjian yang terjadinya itu sekaligus realisasi tujuan perjanjian yaitu pemindahan hak.

Dalam hukum adat, perjanjian real justru yang lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat bahwa setiap perjanjian yang objeknya benda tertentu, seketika terjadi persetujuan serentak ketika itu juga terjadi peralihan hak ini disebut kontan (*tunai*).<sup>5</sup>

#### **d. Unsur paksaan dan itikad baik**

Akibat persetujuan Menurut pasal 1338 KUHP, berbunyi

“semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan itu harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

#### **e. Asas-asas perjanjian**

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut ini.

1. *Asas kebebasan berkontrak*. Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur undang-

---

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h.227



undang. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan umum.

2. *Asas pelengkap*. Asas ini mengandung arti bahwa ketentuan undang-undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, maka berlakulah ketentuan undang-undang. Asas ini hanya mengenai pihak-pihak saja.
3. *Asas konsensual*. Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.
4. *Asas obligatoir*. Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik<sup>6</sup>.

#### **f. Perjanjian Jual-Beli**

Menurut pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Jual-beli adalah

“suatu perjanjian, dengan mana para pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, cetakan ke III, PT. Citra Aditya Bakti, Bandar Lampung 2000, h.225

<sup>7</sup> Ibid.,h. 79

### **g. Perjanjian Dibawah Tangan**

Perjanjian yang dibuat dibawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji, tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut<sup>8</sup>. Dalam pasal 1874 KUHPer dijelaskan bahwa,

“sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat urusan rumah-tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum”.

### **h. Jenis-jenis Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah menurut hukum adat yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mendengar kesaksian dari masyarakat setempat, dikonversi menjadi hak milik<sup>9</sup>.

1. Hak guna usaha, suatu hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikontrol secara langsung oleh negara untuk waktu tertentu, yang dapat diberikan kepada perusahaan yang berusaha dibidang pertanian, perikanan atau peternakan.
2. Hak guna bangunan, hak guna bangunan digambarkan sebagai hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang dimiliki

<sup>8</sup> [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), *Perjanjian Bawah Tangan* , diakses Tanggal 21 Desember 2010, Pukul 20.10 WIB

<sup>9</sup> [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), *jenis-jenis hak atas tanah*, diakses tanggal 23 Mei 2011, pukul 19.05 WIB

oleh pihak lain untuk jangka waktu maksimum 30 tahun. Suatu hak guna bangunan dapat dipindahkan kepada pihak lain.

3. Hak pakai, hak pakai adalah hak untuk memanfaatkan, dan/atau mengumpulkan hasil dari tanah yang secara langsung dikontrol oleh negara atau tanah yang dimiliki oleh individu lain yang memberi pemangku hak dengan wewenang dan kewajiban sebagaimana dijabarkan didalam perjanjian pemberian hak.
4. Hak milik atas satuan bangunan bertingkat, adalah hak milik atas suatu bangunan tertentu dari suatu bangunan bertingkat yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah untuk keperluan tertentu dan masing-masing mempunyai sarana penghubung ke jalan umum yang meliputi antara lain suatu bagian tertentu atas suatu bidang tanah bersama.
5. Hak sewa, suatu badan usaha atau individu memiliki hak sewa atas tanah berhak memanfaatkan tanah yang dimiliki oleh pihak lain untuk pemanfaatan bangunan dengan membayar sejumlah uang sewa kepada pemiliknya.

#### **i. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Tugas pokok dan kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2 PP no.37 tahun 1998, yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
  - a. Jual beli
  - b. Tukar-menukar
  - c. Hibah
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
  - e. Pembagian hak bersama
  - f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
  - g. Pemberian hak tanggungan
  - h. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan

## **1.6. Metodologi Penelitian**

### **A. Jenis dan Tipe Penelitian**

Jenis penelitiannya adalah "hukum normatif yaitu Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka atau penelitian hukum kepustakaan".<sup>10</sup>

Tipe penelitian menggunakan penelitian hukum deskriptif bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum di tempat tertentu dan pada saat tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>11</sup>

## **B. Sumber Data**

Sumber data dalam penelitian ini yaitu menggunakan data sekunder adalah data dari penelitian kepustakaan dimana dalam data sekunder terdiri dari 3 (tiga) bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas. Terdiri dari :
  - a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
  - b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaries
  - c) KUHPerdata, Subekti

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum normatif*, PT RajaGrafindo persada, Jakarta, 2010, h.13

<sup>11</sup> Ibid,h.50.

- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer, dimana bahan hukum sekunder berupa buku literatur, hasil karya sarjana. Terdiri dari:
- Buku-buku tentang hukum perjanjian
  - Buku-buku tentang Penelitian Hukum
  - Handout-handout mata kuliah Metodologi Penelitian Hukum
- 3) Bahan hukum tersier adalah merupakan bahan hukum sebagai pelengkap dari kedua bahan hukum sebelumnya yaitu kamus hukum.<sup>12</sup>

### **C. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data ini adalah dengan studi pustaka. Studi kepustakaan yaitu mengumpulkan data-data yang diperoleh dari buku-buku dan dari sumber-sumber data sekunder dan mempelajari buku-buku, UU, KUH Perdata, Peraturan Pemerintah yang berkenaan dengan perjanjian bawah tangan terhadap kepemilikan hak atas tanah.

### **D. Metode Pengolahan Data**

Metode yang digunakan dalam Pengolahan Data ini adalah Editing. Editing yaitu memeriksa atau membenarkan data agar dapat diper tanggungjawabkan.<sup>13</sup>

### **E. Metode Analisis Data**

Metode analisis data menggunakan metode induktif, yaitu menalar dari kasus –kasus individual nyata ke hal yang umum-abstrak.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> *Ibid* , h.13

<sup>13</sup> *Ibid*

<sup>14</sup> *Ibid*

## **F. Lokasi Penelitian**

Lokasi Penelitian adalah tempat atau daerah yang dipilih sebagai tempat pengumpulan data di lapangan untuk menemukan jawaban terhadap masalah. Lokasi yang di pilih sebagai lokasi penelitian adalah Kantor Notaris Endang Sulistyو Kartikawati, S.H yang beralamat di Jl. Raya Leces 2A, Probolinggo dan kantor BPN Kota Probolinggo sebab sebagai tempat praktik magang.

## **G. Waktu Penelitian**

Waktu penelitian ini adalah 3 (tiga) bulan, dimulai dari bulan Januari sampai dengan Maret 2011. Penelitian ini dilaksanakan pada bulan Januari minggu pertama. Tahap persiapan penelitian ini, meliputi : penentuan judul penelitian, penulisan proposal, seminar proposal, penyusunan skripsi, dan sidang skripsi.

### **1.7. Sistematika Penelitian**

Bab isi skripsi ini terdiri dari 2 (dua) bab, yaitu bab II, dan bab III. Bab II merupakan jawaban terhadap permasalahan pertama ,dan bab III merupakan jawaban terhadap permasalahan kedua.

Bab I tentang pendahuluan yang menguraikan tentang situasi-situasi yang melatar belakangi adanya rumusan masalah sebagai landasan atau kunci adanya penelitian atau penulisan skripsi ini. Uraian selanjutnya mengenai penjelasan judul ,alasan pemilihan judul, penelitian dan penulisan judul. Kemudian dilanjutkan dengan metode penelitian sebagai arahan untuk sarana dalam pemecahan masalah karena berisi mengenai pendekatan masalah ,sumber data ,prosedur pengumpulan data dan analisis data. Uraian diakhiri dengan pertanggungjawaban sistematika

yang menguraikan mengenai alasan penempatan sistematika kerangka penulisan skripsi ini

Bab II berisi tentang, Kekuatan hukum perjanjian jual beli dibawah tangan dalam teori dan praktek. Dalam bab ini menguraikan tentang kekuatan hukum perjanjian jual beli dibawah tangan. Uraian selanjutnya adalah Perjanjian jual beli dibawah tangan dalam teori dan praktek.

Bab III berisi tentang Penerapan putusan nomor 22/PDT.G/2009/PN.KABUPATEN PROBOLINGGO. Uraian pertama adalah Peralihan hak atas tanah. Uraian selanjutnya adalah penerapan putusan nomor 22.PDT/.G/2009/PN.KABUPATEN PROBOLINGGO oleh para pihak. Uraian terakhir adalah tentang hak atas tanah.

Bab IV adalah bagian terakhir dari penulisan skripsi. Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari penulisan skripsi. Pada kesimpulan akan dikemukakan jawaban atas permasalahan dalam skripsi itu sendiri, sedangkan saran mengetengahkan beberapa sumbangan pemikiran dalam rangka pemecahan permasalahan yang dikemukakan dalam skripsi ini.